

Nr 9B RENOVATIE.VERHUUR - ASIS

PROJECTBESCHRIJVING

Uit de diagnose van de wijk Stephenson blijkt dat er in het gebied een hoog percentage huurwoningen (ongeveer 70%) en vervallen woningen zijn, ondanks het feit dat het om kwalitatief hoogwaardig vastgoed gaat. Het sociale weefsel en de bewoning blijven kwetsbaar, met voornamelijk gezinnen. Deze bevindingen uit de diagnose vragen om krachtige maatregelen om de levensomstandigheden van de huishoudens in hun huidige woningen te verbeteren of om nieuwe huishoudens in de wijk te huisvesten. ~~Bovendien zijn er slechts zeer weinig~~ Naast de sociale woningen (~~minder dan 4%~~) (ongeveer 14%) in de wijk, ~~en speelt ook de particuliere woningvoorraad~~ duidelijk ook een rol als sociale woningvoorraad.

Er zijn krachtige maatregelen nodig om de bestaande woningen aan te passen aan de essentiële normen voor woonbaarheid, sociale woningen te verhuren en eigenaars te begeleiden die hun woning willen renoveren op voorwaarde dat ze hun eigendom ter beschikking stellen.

Het project van ASIS (Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale) bestaat erin een 'kant-en-klare' dienst aan te bieden aan eigenaars op voorwaarde dat zij de woningen in beheer geven aan het sociale vastgoedkantoor. In ruil voor deze dienst wordt aan de gerenoveerde woningen een status van sociale woning of gelijkgestelde woning toegekend voor een langere periode dan de huidige basisovereenkomst van 9 jaar.

PROJECTDRAGER

Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale – ASIS

DOELSTELLINGEN

ASIS heeft als doel woningen uit de privésector ter beschikking te stellen van mensen in moeilijkheden en neemt zelf het beheer ervan op zich. Dit doel wordt bereikt door een verlaging van de huur die aan de eigenaars wordt betaald en door de toekenning van een subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Meer in het algemeen heeft deze regeling tot doel:

- het bestaande privéwoningenbestand te verbeteren;
- sociale privéwoningen te ontwikkelen;
- De verbetering van de levensomstandigheden en de hygiëne van huishoudens;
- De begeleiding van eigenaars bij de verbetering van hun patrimonium;
- Het beheer van woningen.

In het kader van het DWC Stephenson wordt het kwantitatieve doel geschat op een tiental woningen.

FINANCIEEL PLAN

Door de aanzienlijke stijging van de kosten van de werkzaamheden moet ASIS redelijkerwijs verwachten dat het maximumbedrag van 35.000 euro aan DWC-subsidie voor werkzaamheden per woning voortaan systematisch bereikt, wat niet het geval was in het kader van het vorige R+-project (uitgevoerd in het DWC Pogge), waar de gemiddelde subsidie per woning slechts 27.000 euro bedroeg.

Deze situatie zal ook een impact hebben op de kosten van de honoraria van de studiebureaus waarmee ASIS samenwerkt. Een eerste project van twee woningen die bijzonder zware werkzaamheden vereisen, vereist een financiering van 35.000 euro voor het studiebureau, wat veel hoger is dan het gemiddelde van de vorige projecten van ASIS.

De financiële behoeften voor dit project zijn reëel. Naast de lopende werkzaamheden heeft ASIS momenteel veelbelovende contacten met verschillende eigenaren (1 ondertekend mandaat en 2

vergevorderde contacten). Tijdens een recente voorlichtingscampagne voor eigenaren-verhuurders in het kader van het wijkcontract konden ook verschillende andere contacten worden gelegd.

Om de doelstelling van de bouw van een tiental woningen te kunnen halen, wordt daarom een budgetverschuiving van 130.000 euro doorgevoerd van het niet-toegewezen saldo van 307.926,03 euro in het kader van de projectoproep "DE JONGEREN VAN DE WIJK" (operatie 11) naar de operatie "RENOVATIE. VERHUUR – ASIS", waardoor het totale bedrag van deze laatste op 495.000 € + 130.000 € = 625.000 € komt.

De kosten die door het DWC voor deze operatie worden gedragen, bedragen ~~(€ 495.000,00) €~~ **625.000.**

Dit omvat een ½ VTE, de subsidies en de actiekosten.

Het project is gebaseerd op een financieel evenwicht dat afhankelijk is van 3 financieringsbronnen, die elk overeenkomen met:

- Een DWC Stephenson-subsidie (vastgesteld op 35% van het bedrag van de werkzaamheden inclusief btw, met een maximum);
- De cumulatie van renovatiepremies en energiepremies;
- Het resterende saldo ten laste van de eigenaar: dit bedrag kan worden voorgesloten door ASIS, dat het zal terugverdienen door het te verdelen over de huur die aan de eigenaar wordt betaald gedurende de looptijd van het beheerscontract (minimaal ~~9 jaar, vaak~~ 15 jaar).